



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Centralpalatset

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-12-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-10-01 och nuvarande stadgar registrerades 2022-06-27 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LAXEN 20	1996	Malmö
LAXEN 21	1996	Malmö

Marken innehåser med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929

Värdeåret är 1940

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 47 bostadsrätter om totalt 4 591 kvm 1 lokal och 4 bostadsrättslokaler om totalt 940 kvm. Byggnadernas totalyta är 5531 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Henrik Schnell	Ordförande
Alexander Baltaev	Kassör
Johan Martin Fredrik Theander	Sekreterare
Anna Josefin Kristina Erngård	Styrelseledamot
Anna Wennergren Gros	Styrelseledamot
Fredrik Vanek	Styrelseledamot
Jens Håkansson	Styrelseledamot
Anders Knut Östen Bremer	Styrelseledamot
Henrik Agardh-Tvetman	Suppleant

## Valberedning

Niklas Hansson  
Daniel Eriksson

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Per Larsson Revisor VISION REVISION i Falsterbo AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-28.

Extra föreningsstämma hölls 2023-03-20. Stadgeändringar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2038. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Målningsarbete - generellt  
Dränering och omläggning marksten
- 2022** ● Plattvärmväxlare - Utbyte av plattvärmväxlar.
- 2021** ● Fönstermålning - Underhållsmålning av fönster, fönsterdörrar och källarfönster.
- 2020** ● VVC-pumpar, värmeanläggning - Stora huvudpumpen byttes ut.  
Tvättstuga - Byte av tvättmaskin i 36A, torktumlare 36B samt avfuktare 38B.  
Springbrunn 36B samt 38B, läckage - Springbrunnsläckage innergård 36B orsakat av rötter och grus genom hål i galler har åtgärdats.
- 2019** ● Spolning dagvattenledningar - Spolning och filmning av dagvattenledningar.
- 2018** ● Korrigerig bakfall, 2 ställen - Korrigerig av mark där det varit bakfall mot källarfönster.
- 2016-2017** ● Tätning, lägenhetsfönster - För energikostnadsbesparing och ökad komfort.
- 2015-2016** ● Avstängningsventiler vattenledningar - En huvudavstängare för hela fastigheten samt avstängningsventiler för sektioner har dokumenterats på ritning.
- 2015** ● Reparation av avloppsrör, tätskikt utsida del av grundmur 36A - Utgrävning ca 11m, ersättning med dräneringsgrus, VA ledning, dräneringspump, tätande Platonmatta och partiellt gjutasfaltskikt längs grundmuren.  
Luftvärmepumpar - Installation av luftvärmepumpar till vindslägenheter och radiatorer till alla utrymmen.  
Ventilation - Mekanisk-ventilation, FTX installerad.

- 2014** ● Nya förråd - Vind 36A, källare 38B.  
Målning plåttak - Partiell bättringsmålning.  
Fasadtvätt - Fasad och fönster mot Södra Förstadsgatan.
- 2013** ● Renovering av B-portar - Renovering samt återställande av portar till originalutseende i målat trä. Med benäget stöd av Malmö Förskönings- och planteringsförening.
- 2005-2006** ● Fönsterbågar - Samtliga 1 269 fönsterbågar i original från 1913 renoverades.
- 2003** ● Umgängesytor och planteringar - Upplåtna på innergårdarna, ersatte grus, asfalt och betong.
- 2001** ● Balkonger - Borttagna 1976, återställda.
- 1998** ● Gatsten och statyer - Placerade över hela yttergårdarna, ersatte lapptäcke av asfalt och betong. Med benäget stöd av Malmö Förskönings- och planteringsförening och Statens konstråd.

### Planerade underhåll

- 2024-2028** ● Underhållsmålning balkongräcke  
Belysning allmänna utrymmen  
Underhållsmålning fastighet  
Huvudcentral  
Styr- och reglerutrustning  
Stambyte för kv samt vv i kökstrappan
- 2019-2024** ● Byte av radiatorer och termostatventiler

### Avtal med leverantörer

Internet 1000mbit (fastighetsnät)	Ownit Broadband AB
Teknisk förvaltning	Syd Ultra Service
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hissbesiktning	Hisselektra
Digital TV basutbud (fastighetsnät)	Telenor
Städning	KS städ
Sophämtning	Ragn-Sells AB
Försäkringar	Länsförsäkringar
El och värme	E.ON
Vatten	VA Syd
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Tvättmaskiner	Bengtssons Tvättmaskinservice AB
Lägenhetsbesiktningar	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Juridik	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Klotter	Klottrets Fiende No 1
Vision Revision i Falsterbo AB	Revision
HL Måleri AB	Måleri
Fogelstroms Byggentreprenad AB	Snickeri

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

I oktober 2022 försattes tidigare medlem Restaurang B Lemaire (La Couronne) i konkurs. Skulderna till föreningen som uppkom innan konkursutbrottet uppgick till 546 604,50 kr (inkl. moms). Den 25 januari 2024 tog tingsrätten beslut att skriva av konkursen vilket innebär att ingen utdelning ges till borgenärer avseende krav innan konkursutbrottet. Föreningen har fått tillbaka moms om 109 921 kr vilket ger en förlust i konkursen om 439 684 kr. Föreningen har fått betalt för samtliga krav som uppstod efter konkursutbrottet.

Under 2023 har styrelsen skrivit ett avtal med en hyresgäst t.o.m. 2025-12-31.

Föreningen har fortfarande tre lägenheter och en lokal som disponeras som hyresrätter, vilka är "dolda tillgångar" som förväntas öka kassan då dessa mest sannolikt kommer att säljas som bostadsrätter.

Medlemsavgifterna lämnas oförändrade under året. Den senaste avgiftsändringen gjorde 1998.

### Förändringar i avtal

Avgifterna för hyresrätterna höjs enligt avtal med Hyresgästföreningen

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 66 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 64 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 540 411	3 444 045	3 496 390	3 574 417
Resultat efter fin. poster	-653 485	124 277	205 652	431 436
Soliditet (%)	67	68	68	67
Yttre fond	4 753 407	4 623 721	4 662 947	4 509 197
Taxeringsvärde	120 200 000	120 200 000	115 000 000	115 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	598	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	72,7	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 365	3 390	3 443	3 526
Skuldsättning per kvm totalyta	3 115	3 137	3 187	3 264
Sparande per kvm totalyta	-11	130	206	230
Elkostnad per kvm totalyta, kr	61	93	60	52
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	100	73	71	69
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	34	31	29	27
Energikostnad per kvm totalyta	195	197	160	147
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,36	-	-	-
Räntekänslighet (%)	5,63	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.



## Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -58 895.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	16 881 454	-	-	16 881 454
Upplåtelseavgifter	13 551 641	-	-	13 551 641
Fond, yttre underhåll	4 623 721	-24 064	153 750	4 753 407
Balkongfond	11 400	-	-	11 400
Kapitaltillskott	690 418	-	-	690 418
Balanserat resultat	1 802 114	148 341	-153 750	1 796 705
Årets resultat	124 277	-124 277	-653 485	-653 485
<b>Eget kapital</b>	<b>37 685 025</b>	<b>0</b>	<b>-653 485</b>	<b>37 031 540</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 950 455
Årets resultat	-653 485
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-153 750
<b>Totalt</b>	<b>1 143 220</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	378 563
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>1 521 783</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 540 411	3 444 045
Övriga rörelseintäkter	3	273 235	118 735
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 813 646</b>	<b>3 562 780</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 070 823	-2 434 576
Övriga externa kostnader	9	-747 697	-246 591
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-422 787	-572 117
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 241 307</b>	<b>-3 253 284</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-427 661</b>	<b>309 496</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		9 601	28 798
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-235 424	-214 017
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-225 824</b>	<b>-185 219</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-653 485</b>	<b>124 277</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-653 485</b>	<b>124 277</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 18	50 370 220	50 754 340
Markanläggningar	12	40 488	50 556
Maskiner och inventarier	13	35 666	64 265
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>50 446 373</b>	<b>50 869 161</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>50 449 873</b>	<b>50 872 661</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		183 704	805 319
Övriga fordringar	15	4 059 410	3 867 171
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 243 114</b>	<b>4 672 489</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		168 000	168 000
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>168 000</b>	<b>168 000</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 411 114</b>	<b>4 840 489</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>54 860 987</b>	<b>55 713 150</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		31 123 513	31 123 513
Fond för yttre underhåll		4 753 407	4 623 721
Balkongfond		11 400	11 400
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>35 888 320</b>	<b>35 758 634</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 796 705	1 802 114
Årets resultat		-653 485	124 277
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 143 220</b>	<b>1 926 391</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>37 031 540</b>	<b>37 685 025</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	17 102 333	17 092 333
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 102 333</b>	<b>17 092 333</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	124 692	259 384
Leverantörsskulder		182 869	237 555
Övriga kortfristiga skulder		88 502	103 176
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	331 051	335 677
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>727 114</b>	<b>935 792</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>54 860 987</b>	<b>55 713 150</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-427 661</b>	<b>309 496</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	422 787	572 117
	<b>-4 874</b>	<b>881 614</b>
Erhållen ränta	9 601	28 798
Erlagd ränta	-235 549	-210 777
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-230 823</b>	<b>699 635</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	510 655	-377 730
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-73 861	230 914
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>205 971</b>	<b>552 818</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-124 692	-274 692
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-124 692</b>	<b>-274 692</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>81 279</b>	<b>278 126</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 909 282</b>	<b>3 631 155</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 990 561</b>	<b>3 909 282</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Centralpalatset har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Markinventarie	3,33 %
Byggnad	0,4 - 6,67 %
Maskiner	20 %
Markanläggningar	3,33 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 473 729	1 473 415
Årsavgifter lokaler, moms	1 467 636	1 467 636
Hysesintäkter bostäder	337 356	321 596
Hysesintäkter lokaler, moms	120 000	54 200
Hysesintäkter förråd	0	2 400
Deb. fastighetsskatt, moms	2 960	0
Intäkter kabel-TV	3 420	3 420
Bredband	84 600	84 600
El, moms	0	3 406
Övernattnings-/gästlägenhet	33 800	23 000
Påminnelseavgift	840	0
Dröjsmålsränta	549	0
Pantsättningsavgift	2 625	10 385
Överlåtelseavgift	6 565	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	6 331	0
Öres- och kronutjämning	-0	-13
<b>Summa</b>	<b>3 540 411</b>	<b>3 444 045</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	3 490
Elstöd	145 315	0
Övriga intäkter	82 314	115 245
Försäkringsersättning	37 098	0
Återbäring försäkringsbolag	8 508	0
<b>Summa</b>	<b>273 235</b>	<b>118 735</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	0	20 044
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 125	12 914
Fastighetsskötsel gård enl avtal	153 741	37 626
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	13 133	44 025
Larm och bevakning	1 296	4 830
Städning enligt avtal	98 188	94 116
Städning utöver avtal	0	966
Sotning	0	3 490
Hissbesiktning	4 872	4 371
Bevakning	0	8 395
Gårdkostnader	0	9 566
Gemensamma utrymmen	0	14 998
Sophantering	9 217	7 505
Snöröjning/sandning	0	5 072
Serviceavtal	107 599	83 322
Förbrukningsmaterial	8 397	4 177
<b>Summa</b>	<b>399 567</b>	<b>355 416</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Bostadsrättslägenheter	0	3 438
Hyseslokaler	0	1 362
Tvättstuga	45 357	22 393
Trapphus/port/entr	0	2 637
Dörrar och lås/porttele	26 884	17 299
Övriga gemensamma utrymmen	0	4 020
VVS	95 002	116 613
Värmeanläggning/undercentral	2 067	8 970
Ventilation	0	24 283
Tele/TV/bredband/porttelefon	1 270	4 830
Hissar	120 025	56 564
Fönster	15 203	0
Balkonger/altaner	30 958	0
Mark/gård/utemiljö	233 696	24 754
Vattenskada	29 423	120 037
Skador/klotter/skadegörelse	14 584	1 056
<b>Summa</b>	<b>614 470</b>	<b>408 256</b>



### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Gemensamma utrymmen	378 563	0
VVS	0	24 064
<b>Summa</b>	<b>378 563</b>	<b>24 064</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	336 474	514 029
Uppvärmning	552 074	404 134
Vatten	187 812	173 226
Sophämtning/renhållning	102 160	135 927
Grovsopor	4 353	5 036
<b>Summa</b>	<b>1 182 873</b>	<b>1 232 352</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	129 519	5 917
Skadedjursförsäkring	6 150	0
Självrisk	-3 243	61 685
Bredband	131 474	118 936
Fastighetsskatt	231 450	227 950
<b>Summa</b>	<b>495 350</b>	<b>414 487</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	320	1 683
Tele- och datakommunikation	54 458	64 314
Juridiska åtgärder	0	40 140
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	448 702	900
Revisionsarvoden extern revisor	17 023	14 490
Styrelseomkostnader	0	7 445
Fritids och trivselkostnader	19 716	3 513
Föreningskostnader	35 808	9 384
Förvaltningsarvode enl avtal	63 787	61 689
Överlåtelsekostnad	11 028	0
Pantsättningskostnad	3 612	0
Administration	7 499	28 021
Konsultkostnader	85 744	15 012
<b>Summa</b>	<b>747 697</b>	<b>246 591</b>

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	235 533	213 739
Dröjsmålsränta	9	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	-118	210
Övriga räntekostnader	0	68
<b>Summa</b>	<b>235 424</b>	<b>214 017</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	62 662 262	62 573 739
Årets inköp	0	88 523
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>62 662 262</b>	<b>62 662 262</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-11 907 922	-11 375 041
Årets avskrivning	-384 120	-532 881
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-12 292 042</b>	<b>-11 907 922</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>50 370 220</b>	<b>50 754 340</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 050 265</i>	<i>10 050 265</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	53 600 000	53 600 000
Taxeringsvärde mark	66 600 000	66 600 000
<b>Summa</b>	<b>120 200 000</b>	<b>120 200 000</b>

## NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2023	2022
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	302 490	302 490
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>302 490</b>	<b>302 490</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-251 934	-241 861
Årets avskrivning	-10 068	-10 073
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-262 002</b>	<b>-251 934</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>40 488</b>	<b>50 556</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	303 721	303 721
Inköp	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>303 721</b>	<b>303 721</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-238 663	-210 293
Avskrivningar	-28 599	-29 164
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-267 262</b>	<b>-239 457</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>35 666</b>	<b>64 265</b>

<b>NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
<b>Summa</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>

<b>NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	107 314	152
Skattefordringar	19 614	23 114
Momsavräkning	109 921	0
Klientmedel	0	3 741 111
Övriga kortfristiga fordringar	0	102 983
OBS-konto	0	-360
Transaktionskonto	2 765 671	0
Borgo räntekonto	1 056 890	171
<b>Summa</b>	<b>4 059 410</b>	<b>3 867 171</b>

<b>NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
Handelsbanken	2025-03-01	1,19 %	8 662 500	8 752 500
Handelsbanken	2025-03-01	1,19 %	264 525	299 217
Handelsbanken	2026-06-01	1,03 %	6 000 000	6 000 000
Handelsbanken	2025-06-01	2,90 %	2 300 000	2 300 000
<b>Summa</b>			<b>17 227 025</b>	<b>17 351 717</b>
Varav kortfristig del			124 692	259 384

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 603 565 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

<b>NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna kostnader	0	32 821
Uppl kostn räntor	13 113	13 238
Förutbet hyror/avgifter	317 938	289 618
<b>Summa</b>	<b>331 051</b>	<b>335 677</b>

<b>NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	51 700 000	51 700 000

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

---

Alexander Baltaev  
Kassör

---

Anders Knut Östen Bremer  
Styrelseledamot

---

Anna Josefin Kristina Erngård  
Styrelseledamot

---

Anna Wennergren Gros  
Styrelseledamot

---

Fredrik Vanek  
Styrelseledamot

---

Henrik Schnell  
Ordförande

---

Jens Håkansson  
Styrelseledamot

---

Johan Martin Fredrik Theander  
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

VISION REVISION i Falsterbo AB  
Per Larsson  
Revisor